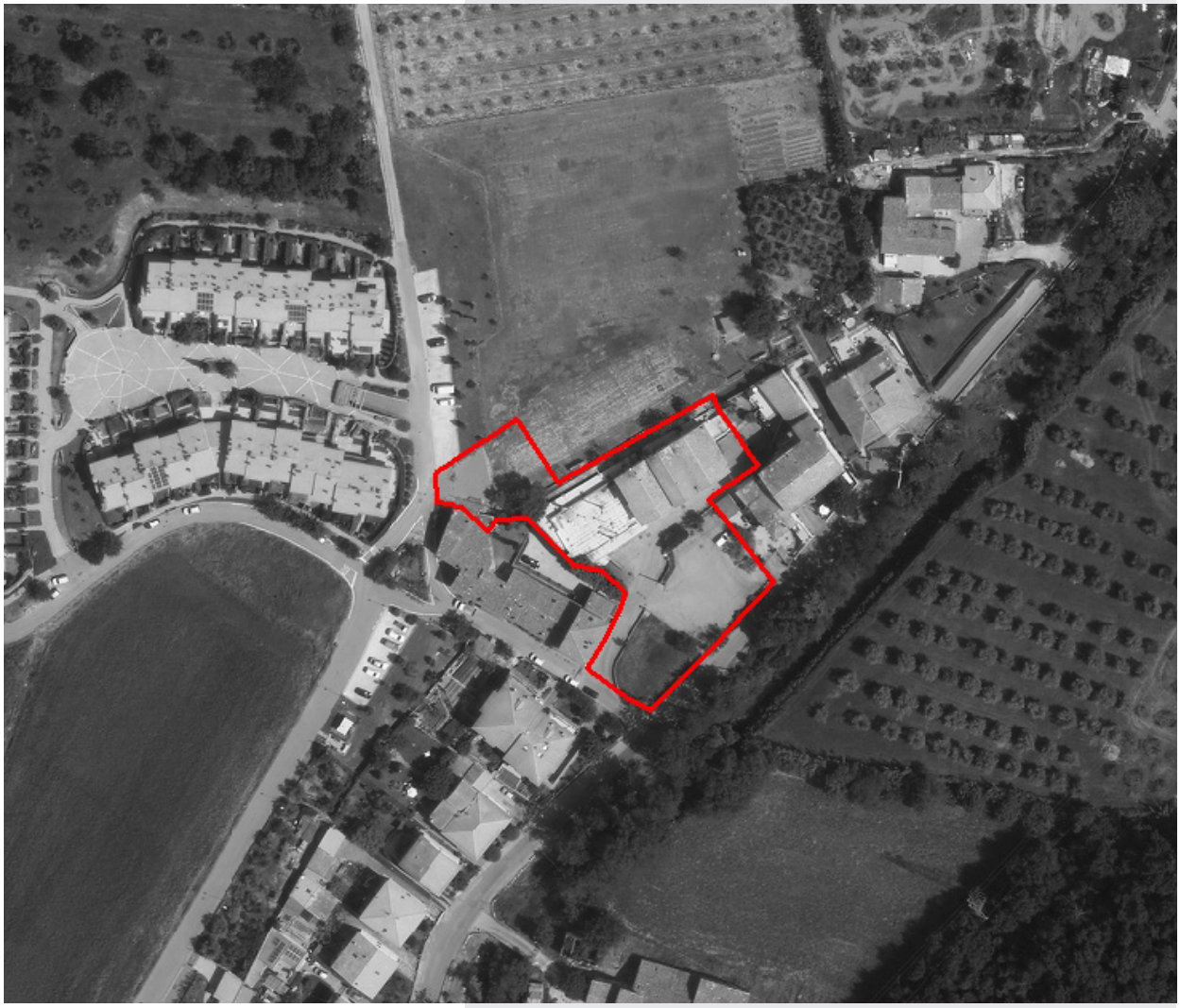
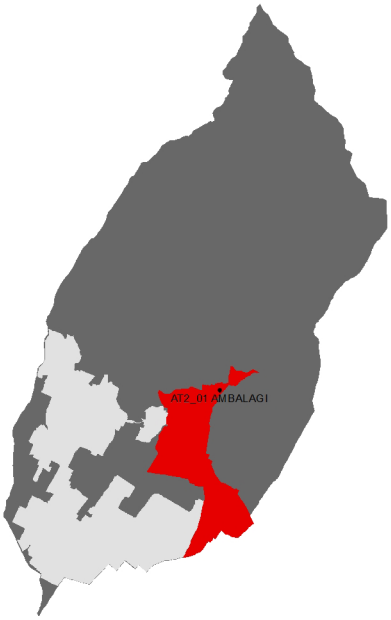
AT2.01 Ambalagi



Ortofoto 2016



UTOE 2 - Bagnolo

Ubicazione
via del Casone -Via Bagnolo di Sopra

Dati dimensionali
Area di intervento mq 3000
S.E. esistente stimata:
mq 900 residenziale
mq 360 artigianale

D.M.1444/1968
zona territoriale omogenea B

Dimensionamento PS
RIUSO/Nuova edificazione

AT2.01 Ambalagi

Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area posta a nord di Bagnolo, che si affaccia su via Bagnolo di sopra e via del Casone.
Obiettivi principali della scheda sono la riqualificazione dell'area, attualmente occupata da un edificio artigianale dismesso (ex forno Montagni), e la creazione di un ampio parcheggio pubblico alberato collegato pedonalmente a via Calanca.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

UMI 1
Sostituzione degli edifici esistenti con un edificio a destinazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:
S.E. max mq 1200
Sc max mq 400
H max 3 piani
Superficie max fuori sagoma 200 mq
Tipologia: schiera
Dovrà essere rispettato l'allineamento previsto nella presente scheda normativa.

In alternativa è consentita la sostituzione del solo edificio artigianale dismesso, e il recupero del resto degli edifici a due piani.
L'edificio ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:
S.E. max mq 270
Sc max mq 100
h max 3 piani
Parcheggi privati come previsti dalle nta del PO

Destinazione d'uso: in entrambe i casi è prevista la destinazione residenziale, con la possibilità di destinare il piano terra ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pub, bar, birreria, ecc)

UMI 2
Nuova edificazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri:
S.E max mq 120
Sc = **120**
H max 2 piani
Parcheggi privati come previsti dalle nta del PO
E' ammessa la realizzazione di locali interrati all'interno della sagoma dell'edificio.

Modalità di attuazione

UMI 1 Progetto Unitario convenzionato.
In caso di mancata adesione da parte di tutti i soggetti interessati dal PUC, potrà essere applicata la normativa art. 108 della LR 65/2014, che prevede la possibilità di ricorrere alla formazione di appositi consorzi.
UMI 2 Intervento diretto convenzionato. Il nuovo intervento edilizio dovrà assicurare il rispetto delle distanze dai confini e dalle aree pubbliche, oltre al resto dei parametri previsti dalla normativa vigente.

Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1
Realizzazione e cessione di mq 800 di area, da destinare a parcheggio pubblico alberato e percorso

pedonale di collegamento con via Calanca, per il tratto di competenza.
UMI 2
Realizzazione e cessione di spazio pavimentato e percorso pedonale di collegamento, per il tratto di competenza.

Prescrizioni paesaggistiche

Il progetto, in entrambe le UMI, dovrà essere corredato da idonee analisi che individuano le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, predisponendo un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive.
Gli interventi edilizi previsti dovranno ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto, e la definizione delle sistemazioni esterne e delle recinzioni che dovranno essere realizzate secondo quanto previsto all'art 139 delle Nta.

Nello schema di indirizzo progettuale che segue sono indicati
- le aree di permeabilità visiva, ovvero le visuali da mantenere libere.
- gli elementi di permeabilità visiva a livello di suolo , ovvero discontinuità del fabbricato a livello di piano terra;
- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse (percorso pedonale di collegamento).

Prescrizioni ambientali

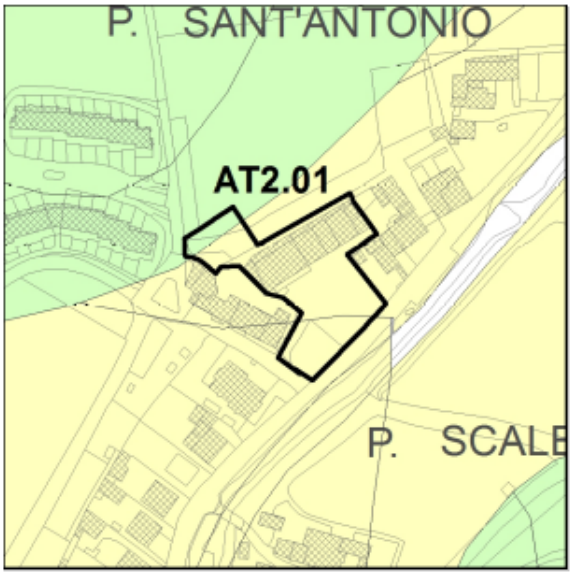
Nella progettazione e realizzazione dell'intervento dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

AT2.01 Ambalagi

Pericolosità idraulica, geologica e sismica

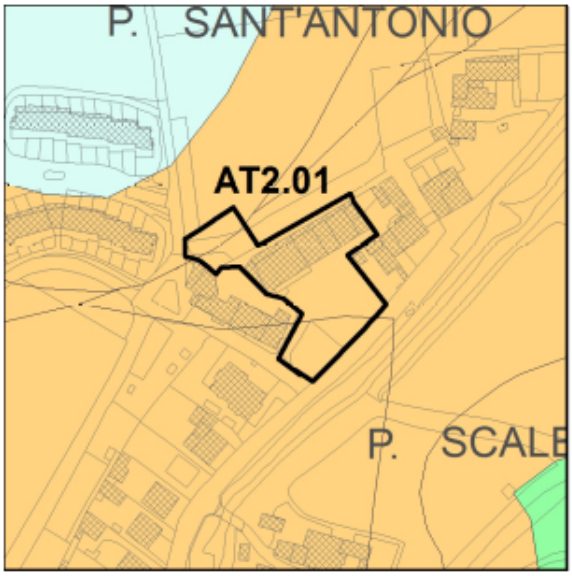
L'area di intervento è interessata dalle seguenti classi di pericolosità:

Pericolosità geologica: G1/G2
Pericolosità PAI: non presente



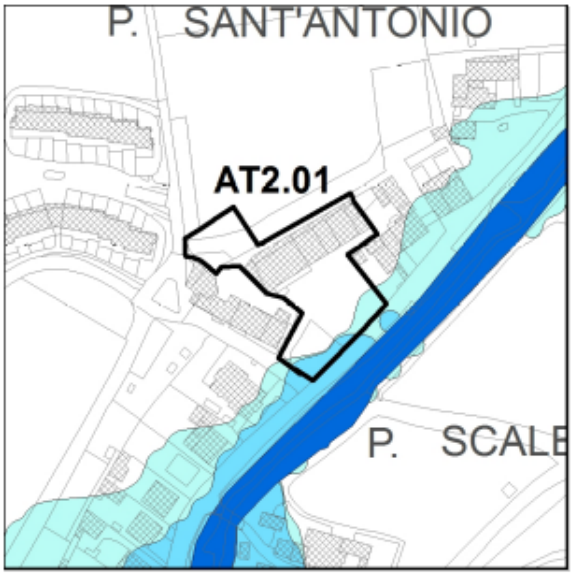
G1 - pericolosità bassa
G2 - pericolosità media
G3 - pericolosità elevata
G4 - pericolosità molto elevata

Pericolosità sismica: S3



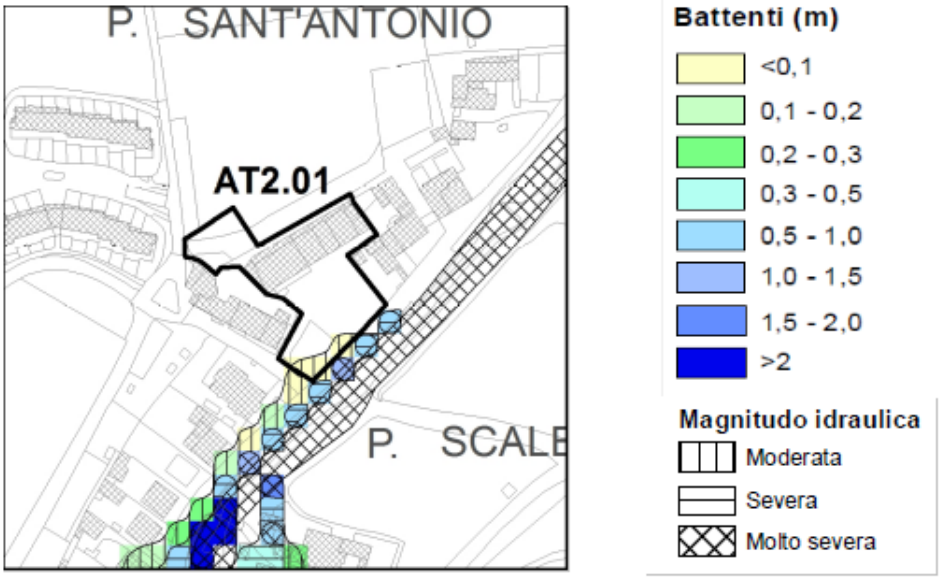
S1 - pericolosità bassa
S2 - pericolosità media
S3 - pericolosità elevata
S4 - pericolosità molto elevata

Pericolosità da alluvione: P1/P2



P1 - Tr>200 anni
P2 - 30<Tr<200 anni
P3 - Tr<30 anni

AT2.01 Ambalagi



Criteri di fattibilità geologica, idraulica e sismica

Fattibilità in relazione agli aspetti geologici: l'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.1/R/22 e NTC di cui al D.M. 17/01/2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione in relazione alla tipologia ed alle dimensioni delle nuove strutture.

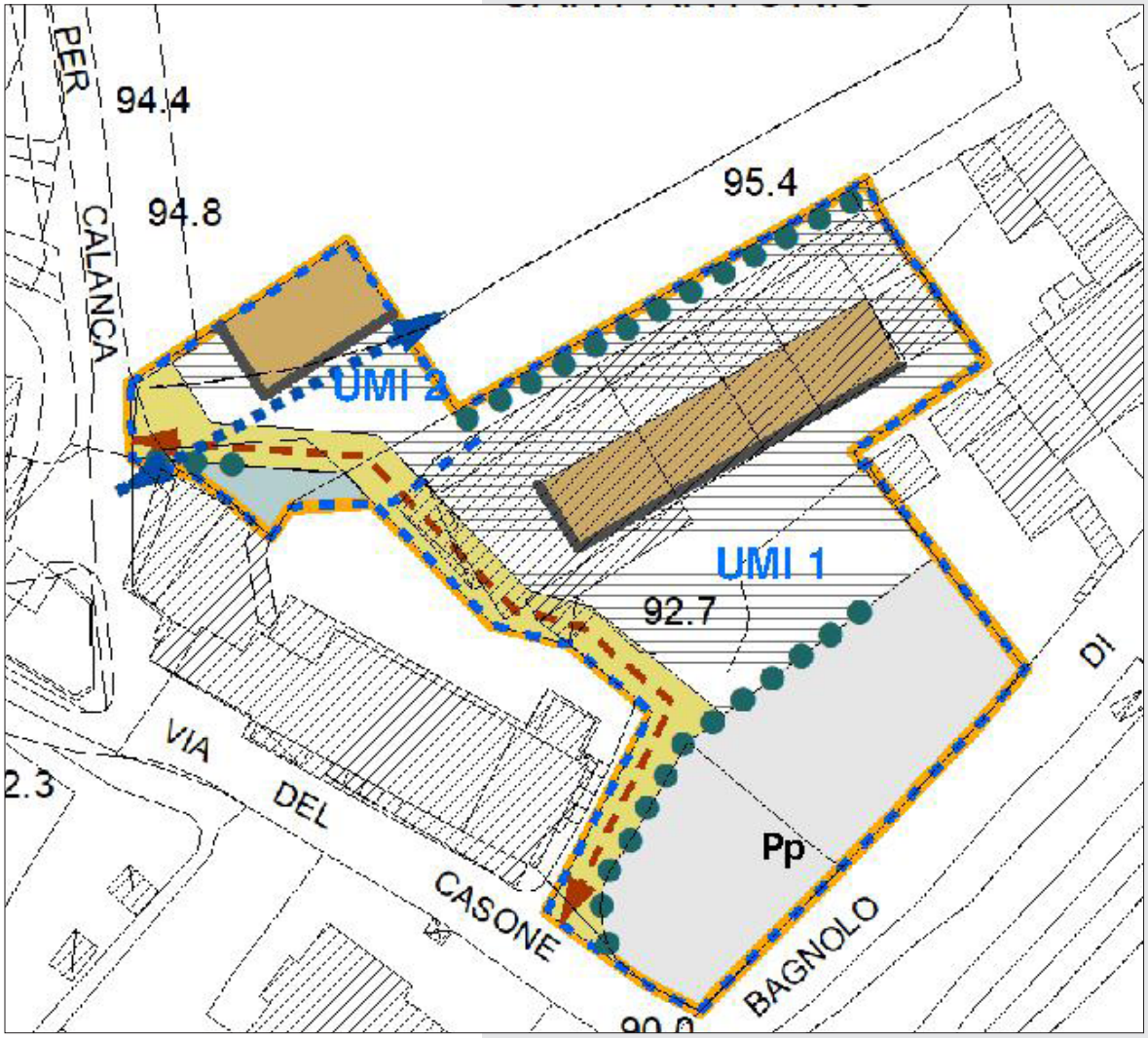
Fattibilità in relazione agli aspetti idraulici: l'area intervento è parzialmente soggetta ad alluvioni poco frequenti (30<Tr<200 anni) con la possibilità del verificarsi di un battente idraulico massimo di 10 centimetri e magnitudo idraulica moderata. Le nuove strutture edilizie previste nelle due UMI saranno realizzate al di fuori delle aree a pericolosità idraulica. La porzione del comparto soggetta ad allagamenti prevede la realizzazione di parcheggi pubblici che risultano fattibili ai sensi dell'art.13 comma 4 lettera b) della LR.n.41/2018. Dati i modesti valori del battente idraulico (inferiori ai dieci centimetri) sono garantite di per sé le condizioni di rischio medio R2 indicate dalla LR.n.41/2018; in sintesi i parcheggi possono essere realizzati senza la necessità di interventi di sopraelevazione. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali per garantire la massima sicurezza degli utenti.

Fattibilità in relazione agli aspetti sismici: in sede di redazione del Progetto Unitario Convenzionato, oltre alle indagini geognostiche previste dal D.M.17/01/2018 e dal DPGR.n.1/R/22, sono da realizzare adeguate indagini geofisiche costituite da profili sismici a rifrazione e/o profili MASW e/o prove sismiche in foro, finalizzate a definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti per la valutazione dell'entità del contrasto di impedenza sismica tra i terreni di copertura ed il substrato rigido, ai fini della verifica dell'entità di eventuali fenomeni di amplificazione sismica in superficie.

Problematiche idrogeologiche: la zona di intervento è ricompresa all'interno delle zone con grado di vulnerabilità "alto" così come individuate nella G_07.1 – "Carta idrogeologica" del Piano Strutturale ed è quindi soggetta alle prescrizioni di cui all'art.43 delle NTA del PO.

Difesa dagli effetti dei fenomeni di precipitazioni intense e concentrate (flash flood)
In riferimento alla pericolosità molto elevata così come individuata dal PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale si dovranno prevedere accorgimenti progettuali e/o sistemi di difesa locale che rendano impermeabili i piani terreno rispetto al verificarsi di occasionali allagamenti dovuti alle precipitazioni intense e concentrate.

AT2.01 Ambalagi



scheda progettuale - scala 1:1000

Legenda

- area di intervento
- n. unità minime di intervento
- n. lotti di intervento
- nuovi edifici
- edifici da demolire
- edifici e pertinenze classificate
- edifici da recuperare
- Edilizia residenziale sociale (ERS)
- area fondiaria
- area da cedere
- perimetro del territorio urbanizzato
- piani e progetti vigenti (PA,PUC,IDC)
- percorsi
- visuali libere
- permeabilità visiva al suolo
- filari alberati
- Vg verde pubblico
- Vo orti urbani
- Vc verde complementare
- Vpr verde privato
- Vpa parco agricolo
- A parco agricolo privato
- superficie permeabile (autobloccanti)
- Vi opere idrauliche
- Pp parcheggio pubblico
- Ppr parcheggio di relazione
- Pz piazze
- Ps campi sportivi scoperti
- Ss servizi sportivi scoperti
- Sb istruzione di base
- Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
- Sh assistenza socio sanitaria
- St servizi tecnici/tecnologici